

## **Richtlinie für die Vergabe von Bauplätzen in der Gemeinde Seewald (Bauplatzvergaberichtlinie – BVR)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Seewald hat in seiner Sitzung am 30.01.2018 folgende Richtlinie für die Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen beschlossen:

### **Vorbemerkung:**

Ziel der Bodenpolitik der Gemeinde ist es, in erster Linie Bauplätze für Bürger der Gemeinde zur Verfügung zu stellen, die einen Eigenbedarf nachweisen können. Es soll darüber hinaus darauf geachtet werden, dass die Erhaltung der innerörtlichen Bausubstanz hierdurch nicht gefährdet wird.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines gemeindlichen Bauplatzes. Im Folgenden wird eine Richtlinie für die Vergabe von Bauplätzen aufgezeigt, die nicht den Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Diese Kriterien sollen lediglich die Entscheidungsfindung im Einzelfall erleichtern. Eine Abweichung von diesen Regeln behält sich der Gemeinderat im Einzelfall vor.

### **1. Grundsätzliche Kriterien für den Verkauf von Bauplatzgrundstücken**

Die Gemeinde verkauft Bauplatzgrundstücke sowohl an einheimische wie auch an auswärtige Bauplatzinteressenten. Hierzu werden zunächst die zum Verkauf bestimmten Grundstücke im Mitteilungsblatt ausgeschrieben und an Bewerber, die sich innerhalb der festgelegten Ausschreibungsfrist bewerben, verkauft.

Über Bauplatzbewerbungen von Immobilienfirmen und Bauträgern entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall.

Stehen nach Abschluss aller Vergaberunden mit festgelegten Bewerbungsfristen noch Grundstücke zur Verfügung, können sich Interessenten auch laufend und direkt auf diese Grundstücke bewerben. Der Gemeinderat beschließt über diese Einzelvergaben in der Regel in der jeweils folgenden Sitzung, wenn die entsprechende Bauplatzbewerbung mindestens 2 Wochen vor der Sitzung eingegangen ist.

Gibt es mehrere Einzelbewerber für einen Bauplatz erhält der einheimische Bewerber grundsätzlich Vorrang vor dem auswärtigen Bewerber.

Des Weiteren entscheidet das Punktesystem, bei gleicher Punktzahl das Los.

### **2. Ausschreibung**

Die Ausschreibung erfolgt unter Angabe eines festgelegten Bewerbungszeitraums.

Bewerbungen, die nach Ablauf dieses Zeitraumes eingehen, können nicht berücksichtigt werden. Bewerbungen, die vor Beginn des festgelegten Bewerbungszeitraums eingehen, werden ebenfalls nicht berücksichtigt. Diese Bauplatzinteressenten werden in eine Interessentenliste aufgenommen. Ihnen wird der Start der Bewerbungsfrist schriftlich mitgeteilt, um ihnen die Bewerbung innerhalb der Frist zu ermöglichen.

Zu Einzelvergaben wird übergegangen, sobald in einer Ausschreibung darauf hingewiesen wurde, dass dies die letzte Ausschreibung mit Bewerbungszeitraum ist.

### **3. Bewerberkreis**

Um einen gemeindlichen Bauplatz kann sich bewerben:

1. wer das 18. Lebensjahr vollendet hat und
2. den Bauplatz mit einem Wohnhaus zur Eigennutzung bebaut und
3. nicht Eigentümer eines Wohnbauplatzes in Seewald (bebaut oder unbebaut) ist und
4. nicht Eigentümer eines von der Gemeinde Seewald erworbenen Wohnbauplatzes (bebaut oder unbebaut) ist.

Pro Ehepaar, eingetragener Lebenspartnerschaft, eheähnlicher Gemeinschaft\*, lebenspartnerschaftsähnlichen Gemeinschaft\* oder Alleinerziehendem kann nur eine Bauplatzbewerbung abgegeben werden. Als Bewerber wird derjenige gewertet, der die höhere Punktzahl erreicht. \*Definition siehe unten auf der letzten Seite.

#### 4. Bewerbung

Für jedes Baugebiet hält die Gemeinde einen eigenen Bewerbungsvordruck bereit, den der Bewerber für einen Bauplatz dieses Baugebiets zu verwenden hat.

Der jeweilige Vordruck kann im Bürgerbüro des Rathauses Besenfeld, Wildbader Straße 1, 72297 Seewald, abgeholt werden.

Der ausgefüllte und unterschriebene Bewerbungsbogen ist innerhalb der bekanntgegebenen Bewerbungsfrist im Rathaus Besenfeld, Wildbader Straße 1, 72297 Seewald, abzugeben. Für die Einhaltung der Bewerbungsfrist ist der Eingangsstempel der Gemeindeverwaltung auf der Bewerbung ausschlaggebend. Formlose oder mündliche Bewerbungen werden nicht berücksichtigt. Eine Eingangsbestätigung wird nicht erteilt. Für Baugebiete, für die die Vergaberunden abgeschlossen sind, ist für eine Interessensbekundung weiterhin der Bewerbungsvordruck zu verwenden.

#### 5. Rangfolge nach Berücksichtigung der grundsätzlichen Kriterien in Nr. 1

Die bei einer Vergaberunde zum Verkauf anstehenden Baugrundstücke der Gemeinde werden an die Kaufbewerber nach folgender Rangfolge vergeben bzw. verkauft:

**Erste Vergaberunde:** Einheimische Bewerber

**Zweite Vergaberunde:** Auswärtige Bewerber

Als einheimisch gilt:

1. wer seit mindestens 3 Jahren seinen Hauptwohnsitz in der Gemeinde Seewald hat, oder
2. wer keinen Hauptwohnsitz in Seewald hat, jedoch eine der nachstehenden Anforderungen zurzeit in Seewald und seit mindestens 5 Jahren erfüllt:
  - a) beschäftigt ist oder
  - b) ein Gewerbe betreibt oder
  - c) eine selbstständige Tätigkeit ausübt, oder
3. wer keinen Hauptwohnsitz in Seewald hat, jedoch insgesamt mindestens 10 Jahre in Seewald mit Hauptwohnsitz wohnhaft war und nicht länger als 10 Jahre außerhalb der Gemeinde wohnt.

#### 6. Vergabekriterien für die Vergaberunden (Vergabepunkte)

Familienstand:

- |  |           |
|--|-----------|
| a) verheiratet / eingetragene Lebenspartnerschaft / eheähnliche Gemeinschaft / lebenspartnerschaftsähnliche Gemeinschaft / alleinerziehend | 03 Punkte |
| b) 1 nicht volljähriges Kind mit Hauptwohnsitz beim Bewerber   | 05 Punkte |
| c) 2 nicht volljährige Kinder mit Hauptwohnsitz beim Bewerber  | 10 Punkte |
| d) 3 und mehr nicht volljährige Kinder mit Hauptwohnsitz beim Bewerber   | 15 Punkte |

Sonstiges:

- |  |          |
|--|----------|
| e) Bewerber, die nicht seit der Geburt in Seewald leben, jedoch seit mindestens 15 Jahren hier ihren Hauptwohnsitz haben | 01 Punkt |
|--|----------|

f) Bewerber, die nicht seit der Geburt in Seewald leben, jedoch seit mindestens 20 Jahren hier ihren Hauptwohnsitz haben	02 Punkte
g) Bewerber, die nicht seit der Geburt in Seewald leben, jedoch seit mindestens 25 Jahren hier ihren Hauptwohnsitz haben	03 Punkte
h) Bewerber, die seit der Geburt ohne Unterbrechung in Seewald leben	03 Punkte
i) Bewerber ohne Wohneigentum	03 Punkte
j) Bewerber mit eigenem Haus / Wohnbauplatz / Eigentumswohnung	00 Punkte

Der Bewerber mit der höheren Punktzahl erhält den Vorrang.

Bei Punktgleichheit entscheidet das Los.

Neben der Punktzahl wird bei der Auswertung der Bewerbungen die Reihenfolge des Wunsch- bzw. der Ersatzbauplätze berücksichtigt.

## 7. Zeitpunkt der Beurteilung der Kriterien

Für die Beurteilung der Verhältnisse der Bauplatzbewerber ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Eingangs der schriftlichen Bewerbung bei der Gemeinde maßgebend (Datum des Eingangsstempels der Gemeindeverwaltung).

## 8. Allgemeine Vertragsbestimmungen

**Rücktrittsvorbehalt im Kaufvertrag:**

Jeder Erwerber eines gemeindlichen Wohnbaugrundstücks muss sich verpflichten, auf dem Grundstück innerhalb einer Frist von 3 Jahren ab Kaufdatum ein Wohngebäude bezugsfertig zu errichten. Er darf das Wohnbaugrundstück innerhalb der Frist von 3 Jahren unbebaut ohne Zustimmung der Gemeinde nicht weiterveräußern, gleich an wen. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Frist oder des Veräußerungsverbots wird ein Wiederkaufsrecht bzw. Rücktrittsvorbehalt der Gemeinde Seewald begründet und im Grundbuch durch eine Vormerkung abgesichert.

**Steuerübergang:**

Die Pflicht zur Zahlung von Grundsteuer geht auf den 01.01. des Jahres, das dem Jahr folgt, in dem der Kaufvertrag abgeschlossen wurde, auf den Erwerber über.

**Nutzungsübergang und Haftung:**

Alle Nutzungen und die Haftung für das Grundstück gehen mit Kaufvertragsabschluss auf den Erwerber über.

**Kaufpreisfälligkeit:**

Der Kaufpreis ist 1 Monat nach Abschluss des Kaufvertrags zur Zahlung fällig.

**Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer, Vermessung und Vermarkung:**

Die Kosten für Notar und Grundbuch sowie die Vermessung und Vermarkung des Grundstücks trägt der Erwerber.

**Wasser- und Abwassergrundstücksanschlüsse:**

Die Kosten der Anschlussleitungen an die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Abwasserbeseitigung außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Im Kaufpreis enthalten sind die Kosten der Anschlussleitungen an die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Abwasserbeseitigung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Hiervon unberührt bleiben die in der Abwassersatzung und Wasserversorgungssatzung geregelten Kostenerstattungsansprüche der Gemeinde.

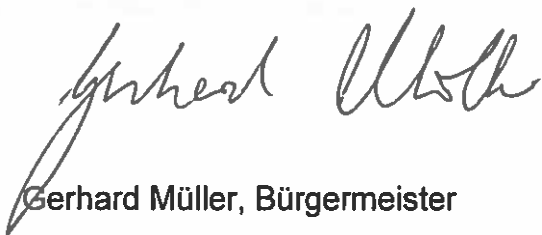
## 9. Rechtliche Hinweise

Diese Richtlinie begründet keine unmittelbaren Rechtsansprüche. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf den Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht. Der Gemeinderat der Gemeinde Seewald behält sich vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen von diesen Richtlinien zuzulassen.

Die Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinde Seewald und den einzelnen Bauplatzbewerbern sowie die Ausgestaltung der Vertragsverhältnisse werden ausschließlich in den jeweiligen notariellen Grundstückskaufverträgen geregelt.

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt durch Beschlüsse des Gemeinderats in nichtöffentlicher Sitzung.

Seewald, den 30.01.2018



Gerhard Müller, Bürgermeister

**\*Definition „eheähnliche Gemeinschaft“ und „lebenspartnerschaftsähnliche Gemeinschaft“:**  
Zur Beurteilung, ob eine solche Gemeinschaft besteht, wird auf § 7 Abs. 3a SGB II Bezug genommen. Sie liegt danach vor, wenn

ein wechselseitiger Wille, Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen, vermutet werden kann. Dies ist der Fall, wenn Partner

1. länger als ein Jahr zusammenleben,
2. mit einem gemeinsamen Kind zusammenleben,
3. Kinder oder Angehörige im Haushalt versorgen oder
4. befugt sind, über Einkommen oder Vermögen des anderen zu verfügen.